

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Kaltenmoor

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	17.03.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.03.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	20.03.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Am 27.05.1999 hat der Rat der Hansestadt Lüneburg über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 3 „Kaltenmoor“ gemäß § 142 (1) BauGB beschlossen. Am 26.11.2002 erfolgte der Beschluss über eine Gebietserweiterung und gleichzeitig ein Verfahrenswechsel. Fortan fanden die §§ 152-156 BauGB Anwendung. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. 16/02 am 02.12.2002 wurde die Satzung rechtskräftig.

Für das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ werden seitdem Städtebauförderungsmittel für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen durch den Bund und das Land Niedersachsen bereitgestellt.

Mit Anschreiben vom 13.08.2024 hat die Programmbehörde folgende Information zum weiteren Fortgang des Stadtsanierungsprozesses verlauten lassen:

„Entsprechend unserer Abstimmung teile ich Ihnen hiermit verbindlich mit, dass Ihnen im Programmjahr 2025 das letzte Mal Mittel bewilligt werden können (sofern dann entsprechende Mittel verfügbar sind).

Der zuwendungsrechtliche Abschluss Ihrer Gesamtmaßnahme ist unverändert am 31.12.2027. Die Schlussabrechnung ist zum 30.06.2028 bei der NBank einzureichen.“

Gem. § 154 BauGB hat der/die Eigentümer:in eines im förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Der Ausgleichsbetrag ermittelt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchge-

führt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg beauftragt. Die ermittelten Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke im Sanierungsgebiet sind in der kartographischen Darstellung, vgl. Anlage 1, dargestellt.

Zur Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

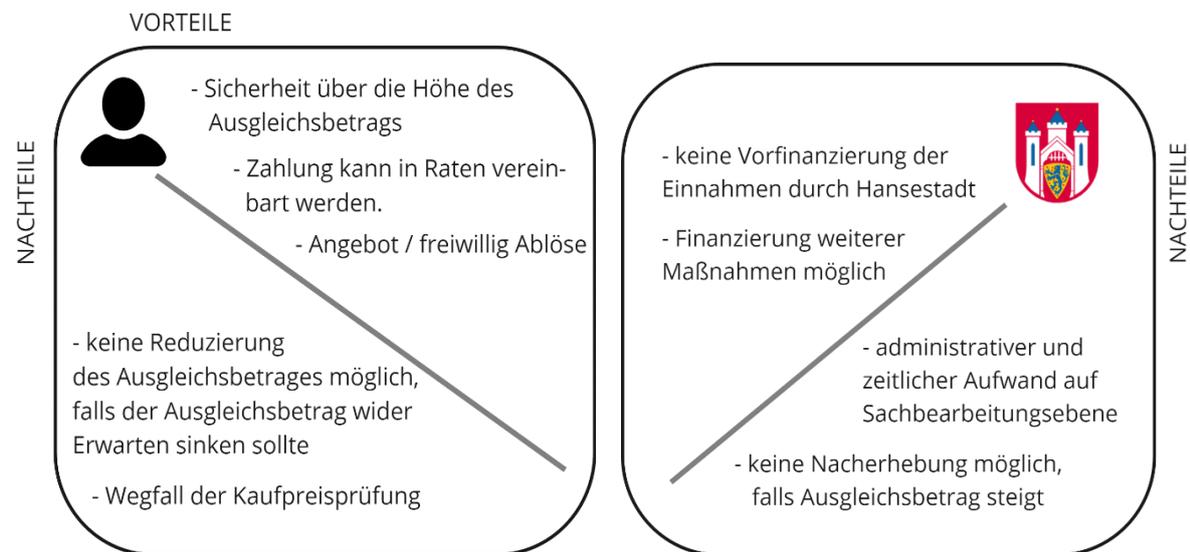
1. Erhebung während der Durchführung der Gesamtmaßnahme (Abschluss von freiwilligen Ablösevereinbarungen gem. § 154 Abs. 3)
oder
2. Erhebung nach Abschluss der Sanierung (Bescheid gem. § 154 Abs. 4 BauGB)

Jeder der oben skizzierte Verfahrenswege bringt Vor- und Nachteile mit sich:

Erhebung per Abschluss vorzeitiger Ablösevereinbarungen

EIGENTÜMER:IN

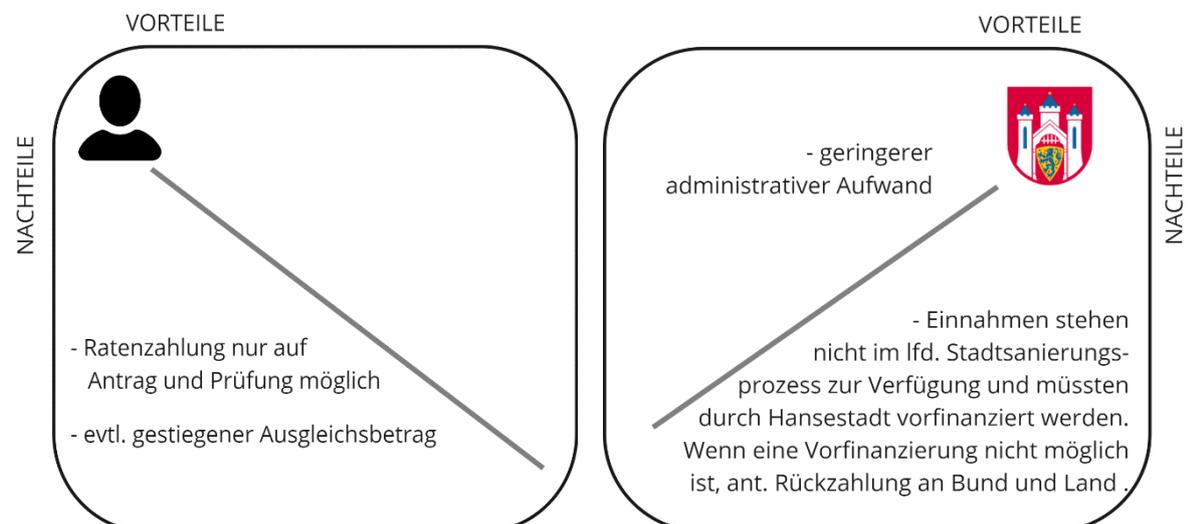
STADT



Erhebung per Bescheid

EIGENTÜMER:IN

STADT



Im Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ soll Eigentümer:innen die Möglichkeit eingeräumt werden, eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichbetrages abzuschließen. Damit möchte die Stadt weitere Investitionen in den öffentlichen Raum tätigen.

Es sollen zunächst Verhandlungen mit den großen Wohnungsunternehmen im Sanierungsgebiet geführt werden. Danach werden auch die Einzeleigentümer:innen und Eigentümergemeinschaften (WEGs) schriftlich benachrichtigt und über die Möglichkeit des Abschlusses einer Ablösevereinbarung informiert. Die Eigentümer:innen erhalten eine Anhörung mit Fristsetzung zur Rückäußerung. Es folgt bei Zustimmung die Zusendung der Ablösevereinbarung zur Unterschrift.

Sofern Eigentümer:innen keine Ablösevereinbarung treffen wird der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) erhoben. Die Eigentümer:innen erhalten nach Aufhebung der Sanierungssatzung eine Anhörung mit Fristsetzung zur Rückäußerung. Es folgt die Zusendung des Bescheides.

Sollten wider Erwarten die Eigentümer:innen in der Mehrheit nicht von dem Angebot der vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarungen Gebrauch machen, behält sich die Stadt vor, ab 01.01.2026 mit Vorauszahlungsbescheiden an die Eigentümer:innen heranzutreten. Aufgrund der Haushaltsnotlage, kann die Hansestadt keine Vorfinanzierung des Ausgleichsbetrages leisten.

Die Höhe der voraussichtlichen Einnahmen, abzüglich ggf. auf den Ausgleichsbetrag anzurechnender Tatbestände gem. § 155 BauGB, werden derzeit ermittelt. Eine erste Berechnung hat ergeben, dass ca. 1,5 Mio. Euro an Ausgleichsbeträgen eingenommen werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+	Es werden Investitionen in den öffentlichen Raum getätigt, die sich u.a. an den Klimazielen der Hansestadt Lüneburg orientieren.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Es wird eine Aufwertung des öffentlichen Raums angestrebt.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

X Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 67 €

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: noch offen, je nach Höhe der Ausgleichsbeträge.

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja x

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen: Ausgleichsbeträge, die zu 100% in Maßnahmen reinvestiert werden.

Anlagen:

Bodenrichtwertkarte

Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümer:innen des Sanierungsgebietes „Kaltenmoor“ vorzubereiten und abzuschließen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
